



**Der Wohnungsmarkt - Teilräume und Segmente
-
Eine Betrachtung nach 45 statistischen Bezirken Krefelds**

Man sagt

Der Wohnungsmarkt gliedert sich immer weiter in Teilmärkte und Marktsegmente auf.

Der Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus.

**Der Krefelder Wohnungsmarkt lässt sich zunächst als
ganzes betrachten**

19. AG Methoden am 26.11.08

Herr Hülser greift in seinem Beitrag verschiedene Aspekte des vorigen Beitrags auf und stellt kleinräumige Analysen vor, mit denen man Teilmärkte und Marktsegmente im Krefelder Wohnungsmarkt identifizieren und verorten kann.

Die Ergebnisse sind ein gutes Beispiel dafür, wie man mit einer begrenzten Anzahl kleinräumiger Indikatoren in Kartendarstellung einen guten Überblick über kleinräumige Teilmärkte gewinnen kann.

Neben den kleinräumigen Daten ist zur Interpretation allerdings ein fundiertes Hintergrundwissen zum örtlichen Wohnungsmarkt erforderlich, das man entweder durch eigene Erfahrung oder über Experteninterviews erwerben kann.

Als weitere Interpretationshilfe ist sicher auch ein Luftbild (z.B. über google.de/maps) sinnvoll.



Schlüsseldaten für Krefeld insgesamt

Bevölkerung		Wohnungsbestand	
Einwohner	240.600	Anzahl Wohngebäude	44.400
darunter unter 18 Jahre	41.300	davon Mehrfamilienhäuser	13.000
in %	17	davon Ein- und Zweifamilienhäuser	31.400
darunter 65 Jahre und älter	49.000	Anzahl Wohnungen	121.400
in %	20	darunter Mietwohnungen	83.400
Zahl der Haushalte	120.400	Leerstandsquote in %	4,9
Darunter „Hartz IV-Haushalte“	14.700	Selbstbewohntes Wohneigentum in %	31,9
Wanderungen		Bautätigkeit	
Zugezogene Personen	8.200	fertiggestellte Wohnungen (Wohnungsbau)	320
Fortgezogene Personen	6.900	darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	230
innerhalb Krefelds Umgezogene	15.800	genehmigte Wohnungen (Wohnungsbau)	300
		darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	220

Stand: 31.12.2006 /gerundet

19. AG Methoden am 26.11.08



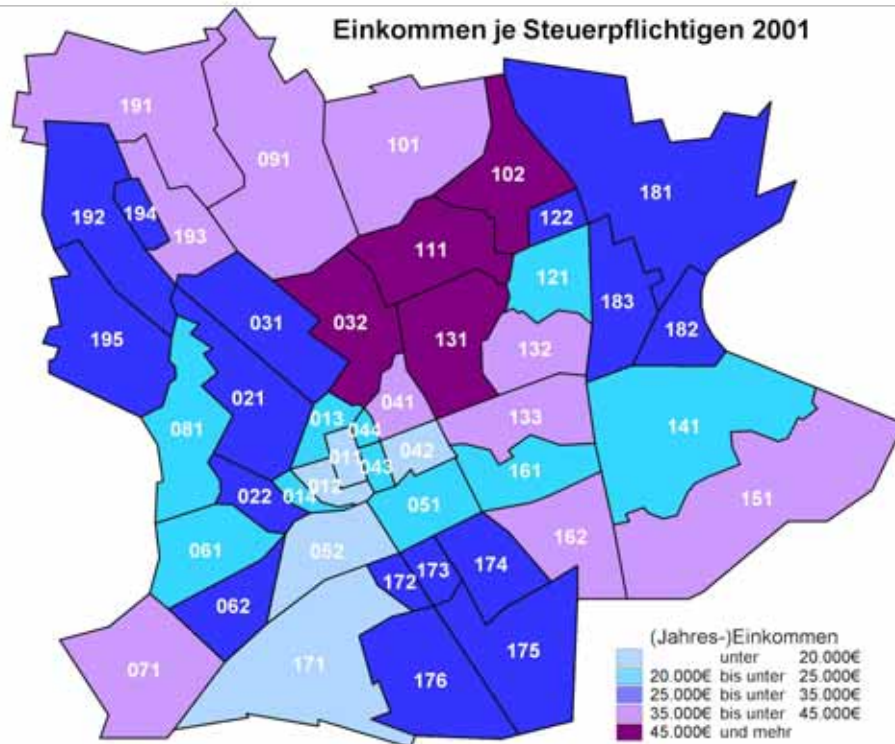
Gesamtstädtische Faktoren lassen sich sowohl für die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite räumlich veranschaulichen.

- Der Krefelder Wohnungsmarkt hat räumliche Teilmärkte
- Der KR-Markt ist nicht homogen
- Marktakteure sollen den Markt finden, in dem sie agieren wollen (→ Transparenz)
- und nun zu den Teilräumen



Kleinräumige Darstellung folgender Indikatoren:

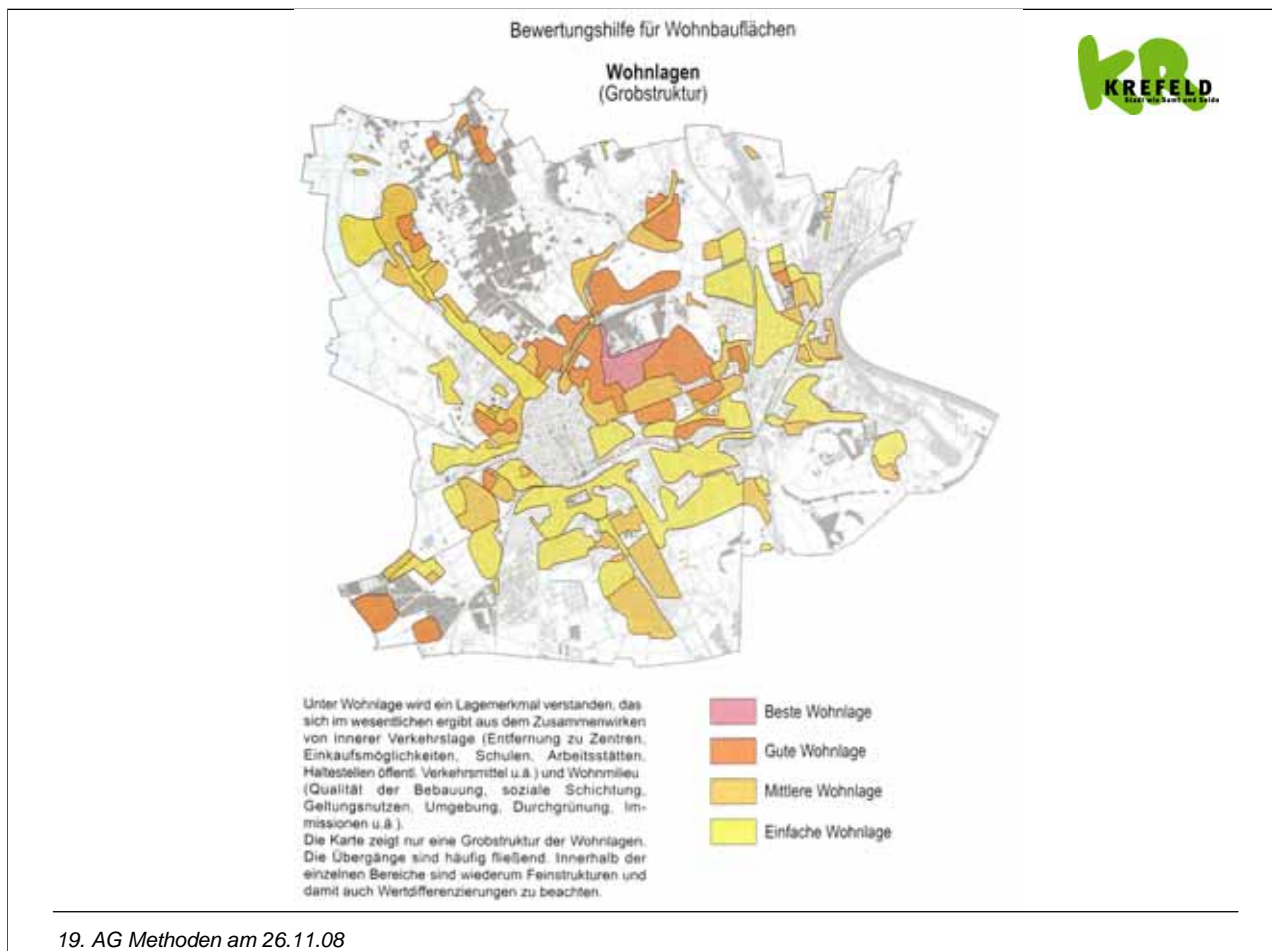
- Einkommen je Steuerpflichtigen
- Wohnlagen
- Binnen- und Außenwanderungssalden
- Wohnungsstatus
- Baualter
- Wohnungen nach der Zahl der Räume



19. AG Methoden am 26.11.08

Datengrundlage: Sonderauswertung der Einkommenssteuerstatistik (s. auch Stadt Essen)

- „reiche“ Stadtteile entsprechen den bekannten Wohnstandorten der Topmanager, Fußballspieler etc.
- City und Innenstadtrand: einkommensschwächer bis arm



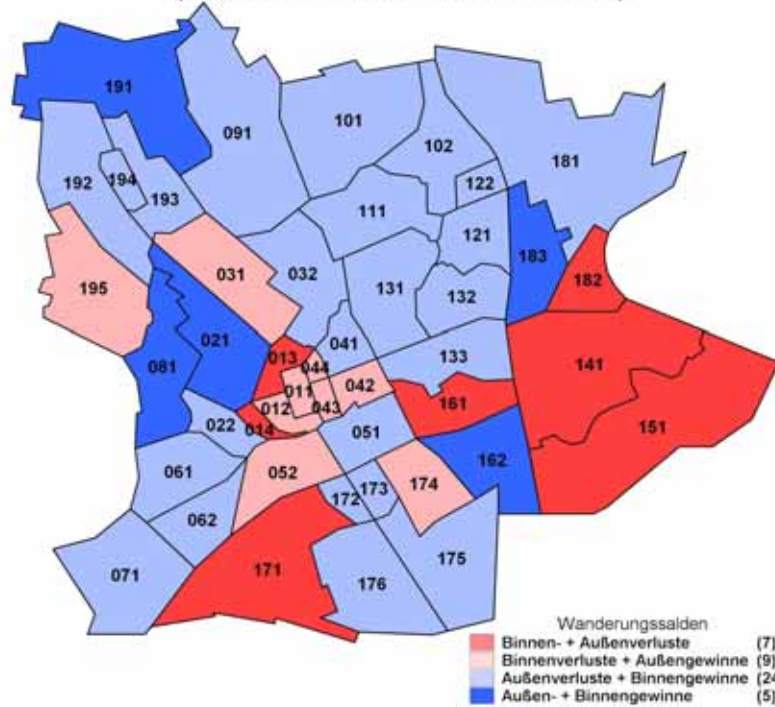
Gutachterausschuss hat erstmals eine Lageneinteilung vorgenommen. Die Ergebnisse decken sich in etwa mit den Einkommensdaten - sind allerdings flächenschärfer (nur Wohnlagen). Die Lagezuordnung deckt sich auch in etwa mit der Einteilung, die Hypovereinsbank Expertise GmbH für Krefeld vorgenommen hat (<http://www.hvbexpertise.de>).

Einfache Lagen konzentrieren sich an Ausfallstraßen, Eisenbahnlinien und an/in Industriearealen.

Für die City hat man keine Zuordnung gewagt, u.a. weil hier die guten und weniger guten Lagen kleinräumig so differenziert sind, dass man auf eine andere Maßstabsebene gehen müsste.

Die rot-gefärbten Bezirke sind die tendenziell einfachen Wohnlagen

Zuwanderungs- und innerstädtische Umzugssalden (Durchschnitt von 1997 bis 2006)



19. AG Methoden am 26.11.08

Die dunkelroten Gebiete verlieren Einwohner an andere Kommunen und andere Krefelder Stadtteile

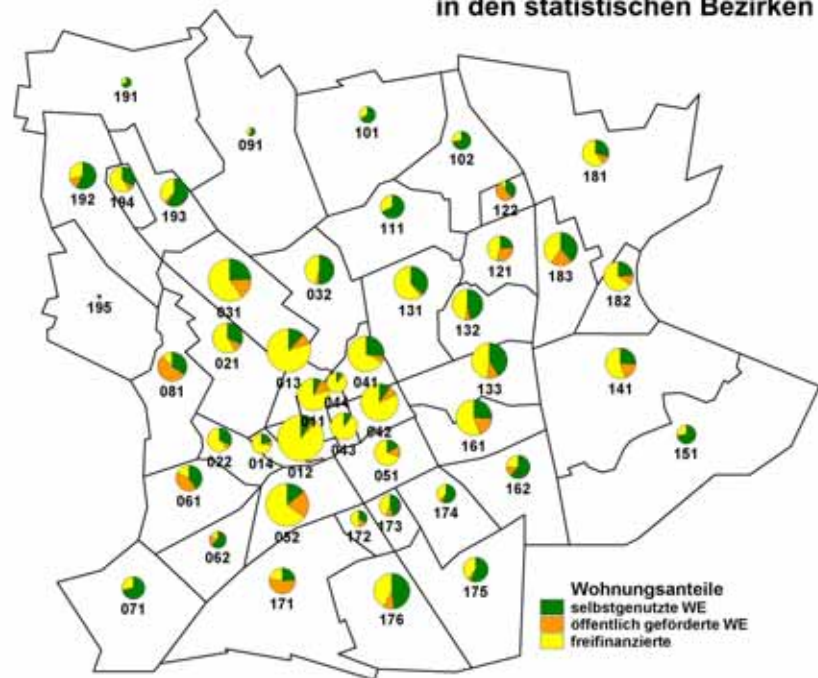
Die hellroten Gebiete gewinnen von außen, verlieren aber nach innen. Es handelt sich um die einfachere Lagen, die für nachfrageschwächere Zuzügler einen ersten Anlaufpunkt bilden – zum einen wg. niedrigerer Mieten, zum anderen wg. der hohen Fluktuation/Verfügbarkeit freier Wohnungen. Sie fungieren für die Stadt als Brückenkopf oder „Durchlauferhitze“.

In den dunkelblauen Gebiete liegen häufig Neubauprojekte, die Nachfrager von innen und außen anziehen.

Die hellblauen Gebiete (mittlere und gute Lagen) sind innerhalb Krefelds Zuzugsgebiet, verlieren aber z.T. ans Umland.

Die Bezirke mit den Sozialwohnungsbeständen sind klar erkennbar.

Wohnungsbestand 2006 nach Statusart in den statistischen Bezirken



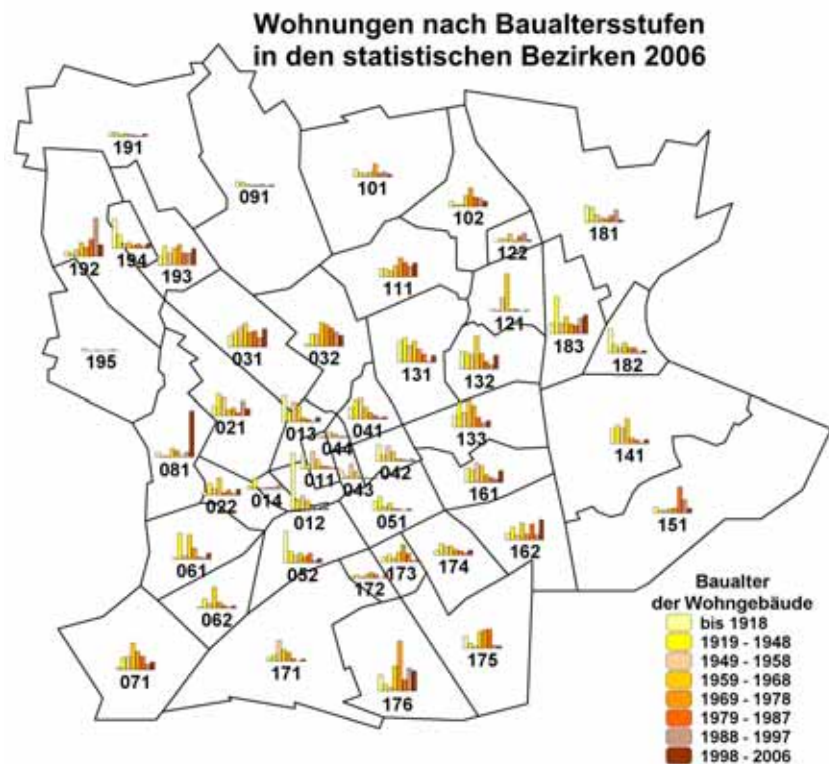
19. AG Methoden am 26.11.08

Die größeren Sozialwohnungsbestände konzentrieren sich in den Rand- und Innenstadtrandlagen.

Die einfachsten Lagen sind in der Regel überwiegend frei finanzierte Bestände.

Die Eigentumsquote steht offenbar mit der Lage (innen/außen), aber auch mit dem Einkommen in Zusammenhang. Datengrundlage ist eine kleinräumige Ermittlung des Wohneigentums über die Grundsteuerdatei der Stadt.

Die meisten Bezirke können einer bestimmten Entstehungszeit / Bauepoche zugeordnet werden.



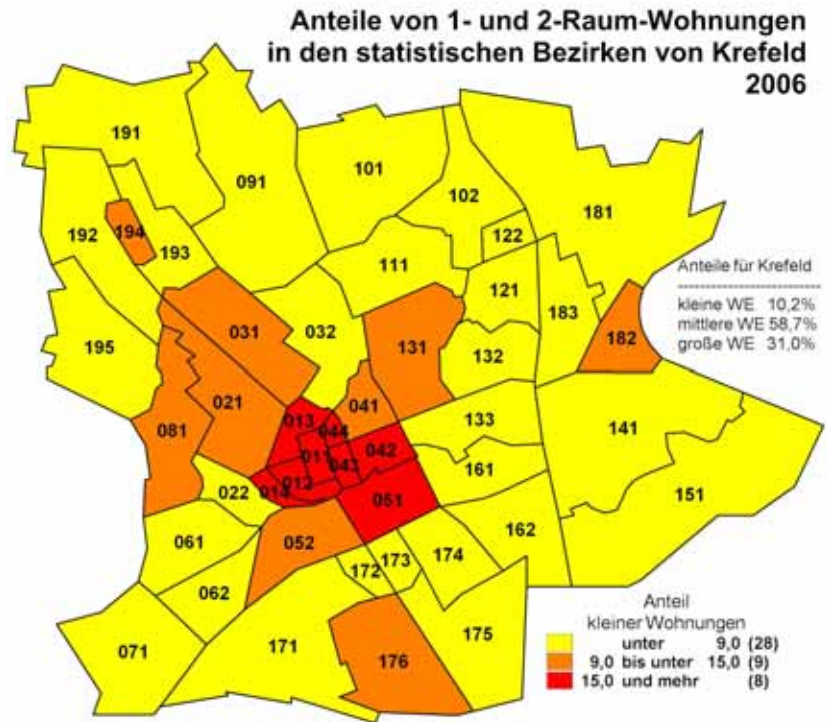
19. AG Methoden am 26.11.08

Die kleinräumig aggregierten Daten der Volkszählung 1987 wurden mit den seither erfolgten Baufertigstellungen aktualisiert.

Im Ergebnis zeigen sich

- die derzeitigen Schwerpunkte der Bautätigkeit im Stadtgebiet –
- die Stadtteile, in denen schon länger so gut wie gar nicht mehr gebaut wurde (weite Teile der Innenstadt), oder
- Stadtteile mit rel. konstanter Bautätigkeit (etwa die guten Lagen am nördlichen Innenstadtrand)

Die Wohnungen im Zentrum sind klein; sie finden wenige Nachfrager.

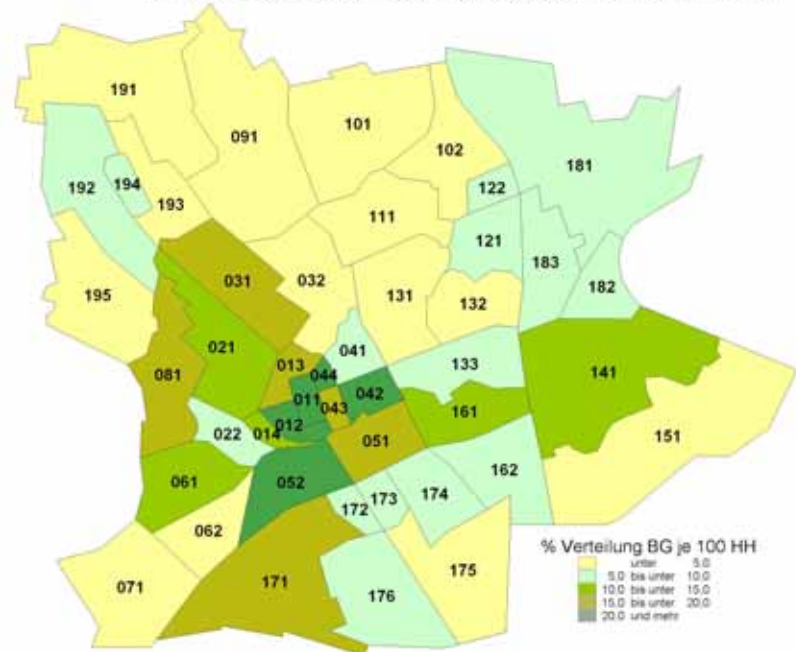


19. AG Methoden am 26.11.08

Anmerkung: Die Konzentration kleiner Wohnungen in der Stadtmitte bedeutet nicht nur, dass sich dort tendenziell Leerstände konzentrieren, sondern auch, dass sich im Zuge der SGB-II-induzierten Nachfrageverlagerung von mittleren auf kleine Wohnungen die Konzentration einkommensschwacher Haushalte in der Stadtmitte verstärken dürfte.

*Verteilung der
Nachfrager des unteren
Preissegmentes.*

**Anteil Bedarfsgemeinschaften,
die Leistungen für die Kosten der Unterkunft beziehen,
an allen Haushalten nach statistischen Bezirken in 2007**



19. AG Methoden am 26.11.08

q.e.d.

Für die Marktbeobachtung, die Teilraumbetrachtung und die Segmentdarstellung eignet sich

- *neben den Wohnungsbestandsdaten*
- *die Haushaltsstatistik,*
- *die Einkommensstatistik,*
- *die Statistik des selbstgenutzten Wohneigentums und*
- *die Statistik der BA zu SGB-II-Empfängern/Nachfragern im unteren Preissegment*

